

ООО «Фирма МС Консалтинг»

ул. Б. Серпуховская, д. 44, оф. 41,
г. Москва, 115093

ГУП г. Москвы «Дирекция по
эксплуатации зданий, инженерных
сооружений и коммуникаций»

ул. Верхняя Первомайская, д. 49,
корп. 2, г. Москва, 105264

Департамент городского
имущества города Москвы

ул. Бахрушина, д. 20,
г. Москва, 115054

РЕШЕНИЕ
по делу № 1-17.1-1706/77-15 о нарушении антимонопольного
законодательства

Резолютивная часть решения оглашена: 17.02.2016

В полном объеме решение изготовлено: 02.03.2016 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 1-17.1-1706/77-15 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии (...) (далее – Комиссия) рассмотрев дело № 1-17.1-1706/77-15, возбужденное по признакам нарушения ГУП г. Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций» (ул. Верхняя Первомайская, д. 49, корп. 2, г. Москва, 105264) части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в отказе в перезаключении на новый срок договора аренды помещения, находящегося в собственности г. Москвы и переданного в хозяйственное ведение ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44, эт. 3, пом. 1, комн. 7-9 в присутствии на заседании представителей ООО «Фирма МС Консалтинг»: (...); ГУП г. Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций»: (...),

УСТАНОВИЛА:

Согласно пункту 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения государственным унитарным предприятиям, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Вместе с тем, в соответствии с частью 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

1. принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
2. наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

В силу части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1. размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
2. минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В ходе рассмотрения дела в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции Московским УФАС России был проведен анализ рынка от 28.01.2016, согласно которому продуктовыми границами исследуемого рынка определены услуги по сдаче в аренду нежилого недвижимого имущества, географическими границами рынка — границы г. Москвы.

Вместе с тем, из обстоятельств дела следует, что 10.12.2004 между ООО «Фирма МС Консалтинг» и Департаментом имущества города Москвы был заключен договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности г. Москвы № 1-1053/2004, сроком на 5 лет. Дополнительным соглашением от 23.12.2009 стороны продлили срок действия договора до 30.06.2015 Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 28.05.2014 № 6903 помещения площадью 1 357,0 кв.м., в том числе арендуемые ООО «Фирма МС Консалтинг», переданы в хозяйственное ведение ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК». Письмом ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» от 31.03.2015 № 295 ООО «Фирма МС Консалтинг» уведомлено о расторжении договора аренды нежилого фонда от 10.12.2004 № 1-

1053/2004.

При этом, основываясь на представленных в антимонопольный орган материалах, ООО «Фирма МС Консалтинг» являлось арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, у него отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, начисленные неустойки (штрафы, пени) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, а ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» не было принято решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом, арендованным ранее ООО «Фирма МС Консалтинг», что подтверждается извещениями с реестровыми № 120815/8225613/03 от 08.09.2015 на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44 (общая площадь 63,7 кв.м.), № 150915/8225613/03 от 20.11.2015 на право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в хозяйственном ведении по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44 (общая площадь 63,7 кв.м.).

Вместе с тем, преимущественное право ООО «Фирма МС Консалтинг» на заключение договора аренды на новый срок также предусмотрено пунктом 5.3.1. договора аренды нежилого фонда от 10.12.2004 № 1-1053/2004, согласно которому арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии с пунктом 5.4.17. договора аренды нежилого фонда от 10.12.2004 № 1-1053/2004 арендатор обязан за месяц до окончания срока действия договора письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор на новый срок.

Согласно материалам дела, заказным письмом ООО «Фирма МС Консалтинг» от 25.05.2015 № 21 было направлено в адрес ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» по адресу: ул. Верхняя Первомайская, д. 49, корп. 2, г. Москва, 105264 уведомление о намерении общества заключить договор аренды на новый срок, которое, согласно копии почтового уведомления, было получено адресатом 29.05.2015.

Однако, в письменных пояснениях, ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» отмечает, что положения части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не распространяются на порядок продления срока договора аренды нежилого фонда, заключенного им с ООО «Фирма МС Консалтинг», в силу того, что указанный договор был заключен не по результатам аукциона или конкурса, а до вступления в действие статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании совокупного толкования приведенных положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения государственному унитарному предприятию, арендодатель не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, в заключении договора аренды на новый срок (если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации) без проведения конкурса, аукциона (при одновременном соблюдении условий о сроке и порядке определения размера арендной платы, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции), за исключением случаев

прямо предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, в соответствии с Письмом ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» положения частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008 не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

То есть, применительно к рассматриваемым Комиссией в рамках заявления (вх. № 28306 от 10.08.2015) обстоятельствам, в соответствии с приведенными положениями статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» было не вправе отказать ООО «Фирма МС Консалтинг» в заключении договора аренды нежилого фонда на новый срок без проведения конкурса, аукциона.

По мнению Комиссии, при совокупном толковании положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отсутствуют какие-либо основания для подмены предусмотренной отсылки к частям 1 и 3 указанной статьи в целях обозначения типа договоров, в отношении которых применяется регулирование, на оценку такого регулирования как неотъемлемой характеристики соответствующего типа договоров. Такой подход не может быть принят антимонопольным органом, поскольку не соответствует целям антимонопольного регулирования в Российской Федерации, смыслу введенного частью 9 статьи 17.1 права добросовестного арендатора, а также не основан на тексте приведенных положений Закона о защите конкуренции.

Таким образом, соответствующая позиция ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» основана на неверном толковании приведенных положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

По мнению антимонопольного органа, ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» также исходит из неверного толкования положений постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее — постановление Пленума ВАС № 73), поскольку указанные положения фактически воспроизводят нормы, изложенные в статье 17.1 Закона о защите конкуренции и не противоречат позиции Управления.

Таким образом, ни Закон о защите конкуренции, ни постановление Пленума ВАС № 73 не содержат ни императивных указаний на распространение права, предусмотренного частями 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции исключительно на договоры, заключенные в порядке, предусмотренном частями 1-3 указанного закона, ни каких-либо требований о необходимости учета способов заключения договоров, а лишь отсылают к типам договоров (в частности, договоров аренды государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения государственным унитарным предприятиям), указанным в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Тем самым, рассматриваемое положение закона определяет общее для всех арендаторов право на заключение договора на новый срок на условиях, предусмотренных частью 9 указанной статьи без проведения конкурентных процедур.

Одновременно, Комиссией не может быть принят во внимание довод ГУП

г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» о том, что со сменой собственника арендодатель перестает быть стороной по договору аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду, поскольку в соответствии со статьей 617 ГК РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» полагает, что договор должен быть расторгнут по окончании срока действия договора также в связи с направлением предприятием за три месяца до окончания срока действия договора уведомления (письмом от 31.03.2015 № 295) о расторжении договора по истечении срока его действия.

Однако данный довод Комиссия считает несостоятельным, поскольку в соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением прямо предусмотренных частью 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции случаев.

Довод ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» о том, что аналогичное заявление ООО «Фирма МС Консалтинг» уже было рассмотрено Управлением также не может быть принят во внимание, в связи с тем, что указанным заявлением

ООО «Фирма МС Консалтинг» обжаловало действия предприятия, как организатора торгов.

Таким образом, Комиссия полагает доказанным факт нарушения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Помимо прочего, Комиссия считает целесообразным выдать ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» нарушившим часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, путем отказа в реализации права арендатора на заключение договора аренды помещения, находящегося в собственности г. Москвы, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 44, эт. 3, пом. 1, комн. 7-9, на новый срок при соблюдении арендатором предусмотренных указанной нормой условий.
2. Выдать ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии (...)

Члены Комиссии (...)

Исполнитель: (...)